

ÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG GARTENBAUZONE ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Buchholterberg | Kanton Bern
Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 19. August 2024



Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	4
1.1 Bestand "Gartenbau"	4
1.2 Abstimmung auf kommunale Grundlagen	5
1.3 Ziele der Planung	5
2. Änderung der Grundordnung	6
2.1 Zonenplan	6
2.2 Art. 28b Baureglement	6
3. Planerische Beurteilung	7
3.1 Siedlungsentwicklung	7
3.2 Kulturland / Fruchtfolgefläche	7
3.3 ISOS / Bauinventar	10
3.4 Gewässerraum	11
3.5 Erschliessung / öffentlicher Verkehr	14
4. Planerlassverfahren	15
4.1 Mitwirkung	15
4.2 Vorprüfung	15
4.3 Öffentliche Auflage	16
4.4 Genehmigung	16

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Bestand "Gartenbau"

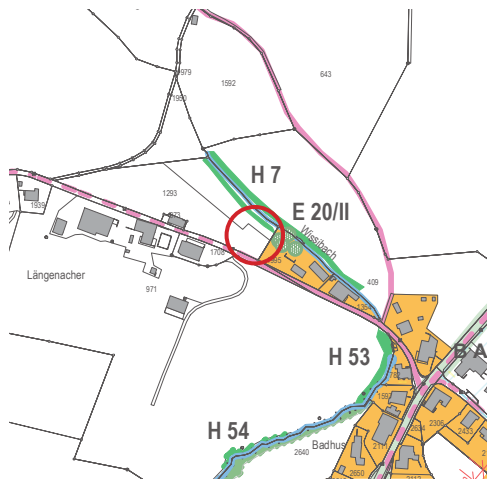
Von der Einzonung ist eine Fläche von rund 1'065m² der Teilparzelle Nr. 1293 betroffen, welche bereits heute vom ansässigen Gartenbaubetrieb (Knecht AG, Naturnahe Gärten) genutzt wird. Das Areal wird insbesondere für die Lagerung von Material genutzt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche ist für das weitere Bestehen des Betriebs entscheidend.



bestehender Gartenbaubetrieb

1.2 Abstimmung auf kommunale Grundlagen

Im Rahmen der Teilortsplanungsrevision (Stand Mai 2023; in 2. Vorprüfung) wurde der Zonenplan nicht überarbeitet. Die vorliegende Einzonung wird als separates Geschäft der Bevölkerung vorgelegt. Der in der Teilrevision ausgeschiedene Gewässerraum wird für die vorliegende Zonenplanänderung unverändert übernommen (13m Gewässerraum, symmetrisch ab Achse).



Ausschnitt aus dem Zonenplan vom Juni 2005

Im rechtskräftigen Zonenplan befindet sich das Areal in der Landwirtschaftszone, direkt angrenzend an die Wohn- und Gewerbezone WG2. Auch das Anliegen dieser Erweiterung ist bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde enthalten.

1.3 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand des ansässigen Gartenbaubetriebs gesichert.

2. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

2.1 Zonenplan

Die Teil-Fläche der Parzelle Nr. 1293, welche heute in der Landwirtschaftszone liegt, wird im Rahmen der vorliegenden Planung in die neue Gartenbauzone überführt.



rot strichlierte Linie:
Änderungsperimeter
grüne Fläche:
neue Gartenbauzone

2.2 Art. 28b Baureglement

Da es im bestehenden Baureglement keine "Gartenbauzone" gibt, ist eine solche zu definieren. Für diese neue Zone gelten die folgenden Festlegungen:

- ¹ Die Gartenbauzone dient der Erhaltung des ansässigen Gartenbaubetriebs.
- ² Zulässig sind gewerbliche Nutzungen für den ansässigen Gartenbaubetrieb mit Gewächshäuser sowie Aussenanlagen/Abstellflächen für den Gartenbaubetrieb. Büronutzung ist ausgeschlossen.
- ³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr): 4.50 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi): 7.00 m
 - Grenzabstand: 3.00 m
 - Gebäudeabstand: Es gelten die feuerpolizeilichen Vorgaben.
- ⁴ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe ES III.

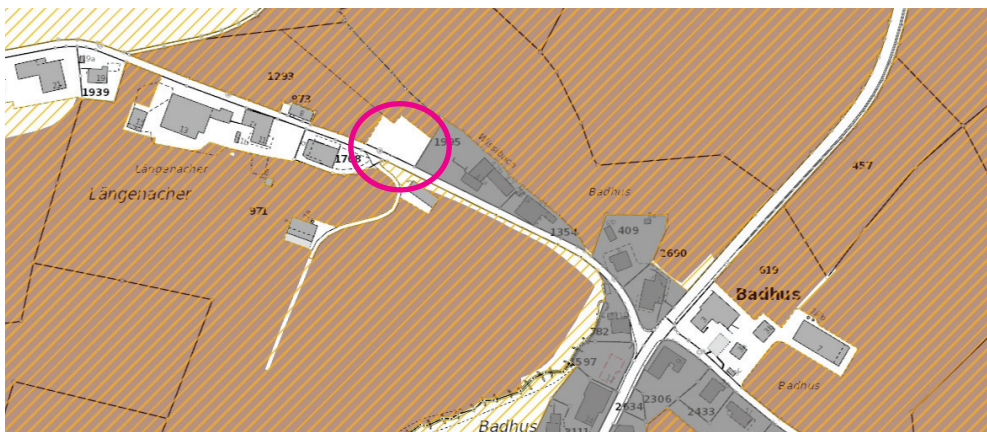
3. PLANERISCHE BEURTEILUNG

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Buchholterberg verfügt über kein Einzonungspotenzial für Wohnbauland (Wohn-, Misch- und Kernzone). Da es vorliegend um eine massgeschneiderte Einzonung in eine "Gartenbauzone" (entspricht sinngemäss einer speziellen Gewerbezone) handelt, wird kein Wohnbaulandbedarf beansprucht.

3.2 Kulturland / Fruchtfolgefläche

Das einzuzonende Areal ist gemäss Geoportal des Kantons Bern zwar von Fruchtfolgefläche (FFF) umgeben, das Areal selber ist jedoch nicht der FFF zugeordnet.



braun flächig: FFF,
hellbraune Schraffur:
Kulturland,
Geoportale Kanton
Bern, konsultiert am
19.8.24

Fruchtfolgefläche im Gewässerraum:

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG), Stand 1. Februar 2023, legt explizit fest, dass der Gewässerraum NICHT als Fruchtfolgefläche gilt.

Art. 36a GSchG

¹ Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung folgender Funktionen (Gewässerraum):

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. den Schutz vor Hochwasser;
- c. die Gewässernutzung.

² Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

³ Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. **Der Gewässer-**

raum gilt nicht als Fruchtfolgefläche. Für einen Verlust an Fruchtfolgeflächen ist nach den Vorgaben der Sachplanung des Bundes nach Artikel 13 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 Ersatz zu leisten.

Im Gegensatz dazu wird jedoch in einer Bundesgerichtsentscheidung von 2019 festgehalten, dass auch der Gewässerraum als Fruchtfolgefläche zählt.

Gemäss Bundesgerichtsentscheid 1C_15/2019 vom 13. Dezember 2019 «komme es für die Anrechenbarkeit von FFF, nach Sinn und Zweck des Sachplans FFF, nicht auf die aktuelle Nutzung, sondern auf die Erhaltung des Anbaupotenzials an. Wie das BAFU zutreffend darlegt, bleiben die Gewässerräume, soweit sie nicht für die Gewässerrinne oder bauliche Massnahmen des Hochwasser- oder Erosionsschutzes beansprucht werden, der Landwirtschaft grundsätzlich erhalten; die Bodenqualität wird durch die in Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG verlangte extensive Bewirtschaftung eher gefördert und jedenfalls nicht beeinträchtigt. In Notzeiten kann die Bewirtschaftung (aufgrund eines entsprechenden Beschlusses des Bundesrats) binnen kurzer Frist wieder intensiviert werden. Der Umstand, dass die Gewässerräume nur als "letzte Reserve" in Notzeiten intensiv bewirtschaftet werden dürfen, wird insofern berücksichtigt, als Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum im Kontingent gesondert ausgewiesen werden und insofern einen besonderen Status erhalten. Damit wird der Vorgabe von Art. 36a Abs. 3 Satz 2 GSchG Rechnung getragen.»

Aus diesem Grund muss die Thematik der Fruchtfolgefläche für die vorliegende Zonenplanänderung berücksichtigt werden.

Nachweise bei einer geringen Beanspruchung von Fruchtfolgefläche (max. 300m²):

Die Prüfung einer geringen Beanspruchung von Kulturland umfasst folgende Aspekte:

- a) Die Prüfung der Alternativen im Hinblick auf eine Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und auf eine Minimierung der Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen,
- b) die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung,
- c) wenn die Fläche nur vorübergehend beansprucht wird, muss auch bei einer geringen Beanspruchung die Rekultivierung sichergestellt sein.

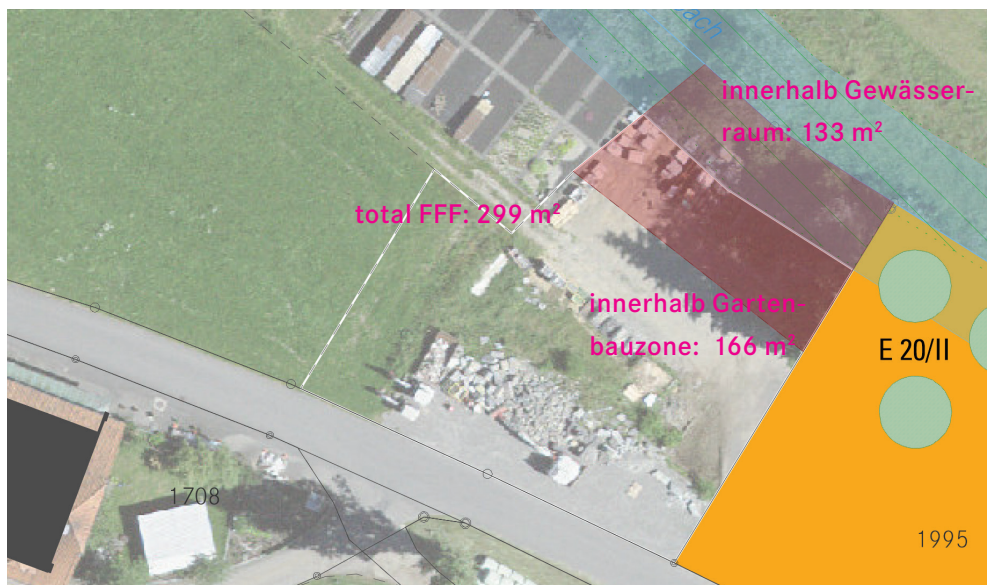
a) Alternativen:

Die zusätzliche Abstellfläche wird als Ergänzung zur bestehenden Fläche benötigt. Ein weiter weg gelegenes Areal bringt einen grossen Zusatzaufwand und unnötige Fahrten mit sich. Standorte, die nicht in der FFF liegen, wären zu weit vom Betrieb entfernt.

b) Interessenabwägung:

Die neue Gartenbauzone ermöglicht den Weiterbestand des ansässigen Gartenbaubetriebes. Sie wird lediglich als Lagerfläche oder Aussenanlagen genutzt, erstellt werden können gemäss den neuen Vorgaben ausschliesslich Gewächshäuser. Zudem liegt rund die Hälfte der verwendeten Fruchtfolgefläche im Gewässerraum, wo aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung ohnehin ausschliesslich eine extensive Nutzung zulässig ist. Dieser Teil der Fruchtfolgefläche wird somit mitgerechnet, ohne dass sie tatsächlich verändert wird. Die Fruchtfolgefläche würde im Falle eines Bedarfs zur Verfügung stehen.

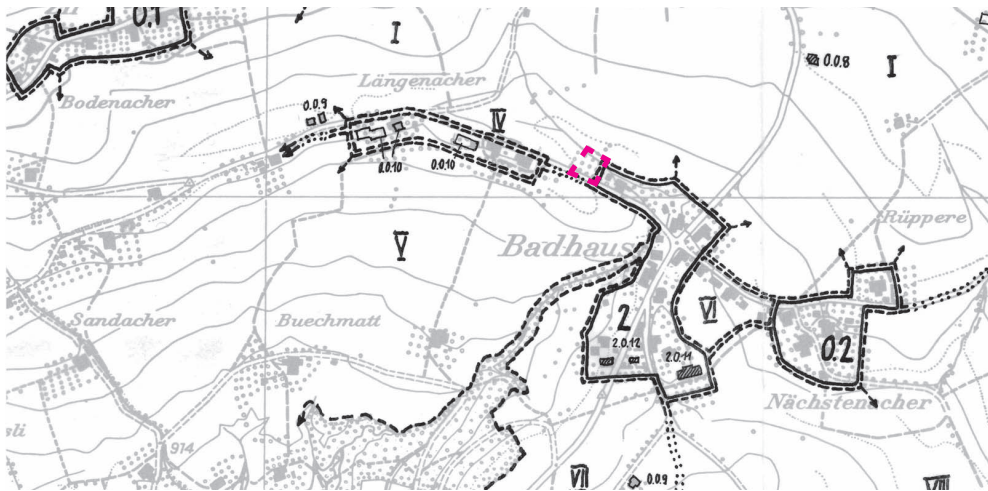
c) Es handelt sich nicht um eine vorübergehende Beanspruchung.



Fruchtfolgefläche, Teilbereiche im Gewässerraum und in der neuen Gartenbauzone

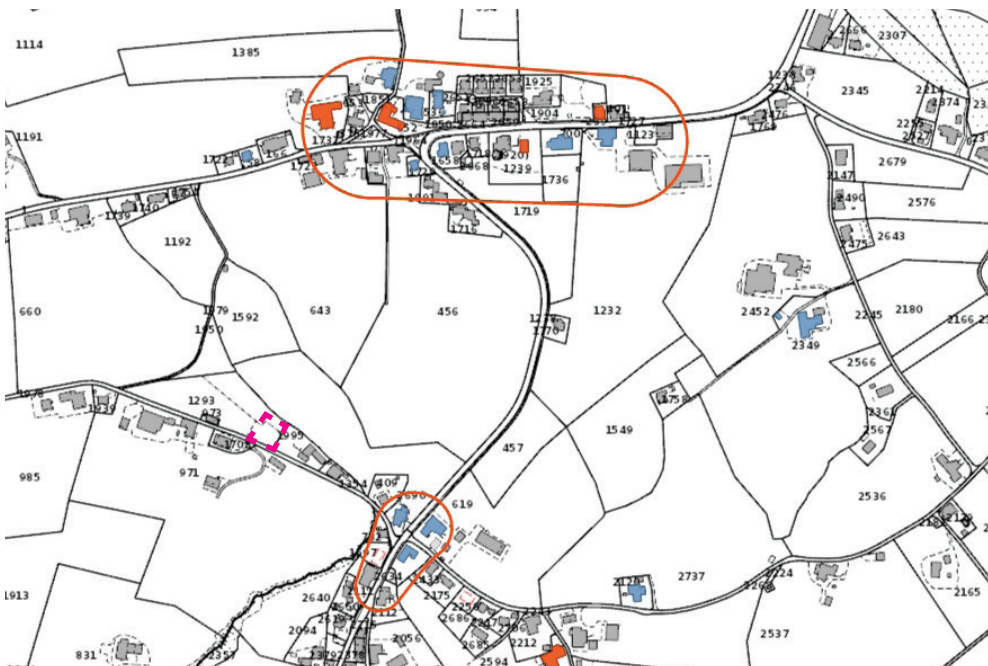
3.3 ISOS / Bauinventar

Die Aussenanlage des Gartenbaubetriebs liegt im ISOS (regionale/lokale Bedeutung) in der Umgebungs-Zone IV "Längacher" mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften). Östlich grenzt die Einzonzung an das Gebiet "Badhaus" mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Auch aus diesem Grund darf die neue Gartenbauzone nicht für Bürobauten o.ä. genutzt werden.



ISOS reg./lokal

Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege beurteilt den Ortsteil Längacher nicht als schützenswert (keine Baugruppe). Etwas östlich befindet sich die Baugruppe Badhus, welche durch die Einzonzung nicht tangiert wird.



Baugruppen Buchholterberg und Badhus

3.4 Gewässerraum

Im Rahmen der Teilortsplanungsrevision (Stand August 2024: in Genehmigung) wird für den Wissibach ein Gewässerraum von 13.0m (symmetrisch, d.h. 6.50m beidseitig ab Gewässerachse gemessen) ausgewiesen. Dieser wird für die Einzonung der Gartenbauzone respektiert und beinhaltet auch die bestehende Ufervegetation.

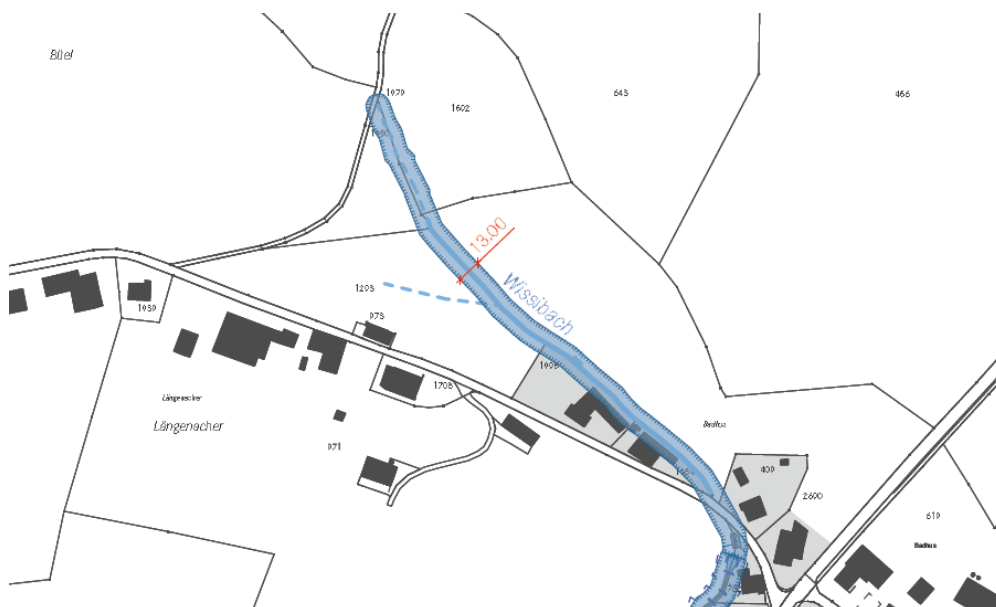
Der Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung vom 23. Oktober 2023, welche auch die Ausscheidung der Gewässerräume beinhaltet, formuliert zum Wissibach folgenden Hinweis:

"Der Gewässerraum am Wissibach im Abschnitt Gartenbau Knecht (Parzelle Nr. 1293) ist zwischen der Zonenplanänderung «Gartenbau Knecht» (Stand zweite Vorprüfung) und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung abgestimmt (Gewässerraumfestlegung auf 13.0 m, symmetrisch, d.h. 6.50 m beidseitig ab Gewässerachse gemessen). (H)".

Zudem wird zum Thema Ufergehölz folgende Aussage gemacht:

"Bei den verschiedenen Bachläufen, darunter auch der Wissibach, wurde Ufergehölz ausgeschieden. Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Ufervegetation unter Umständen auch um Wald handeln kann. Massgebend für die Beurteilung, ob es sich um Waldareal handelt, sind die Kriterien gemäss Art. 3 KWaG. (H)".

Es wird also kein Genehmigungsvorbehalt zu den Gewässerräumen formuliert. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der Gewässerraum des Wissibach mit 13m genehmigungsfähig ist.



Ausschnitt Zonenplan
Gewässerräume,
Exemplar für die 2.
Vorprüfung, Stand
7.7.2022



Wissibach mit Ufervegetation an der betroffenen Stelle, Aufnahme 4.5.2023



Wissibach mit Ufervegetation an der betroffenen Stelle, Aufnahme 4.5.2023



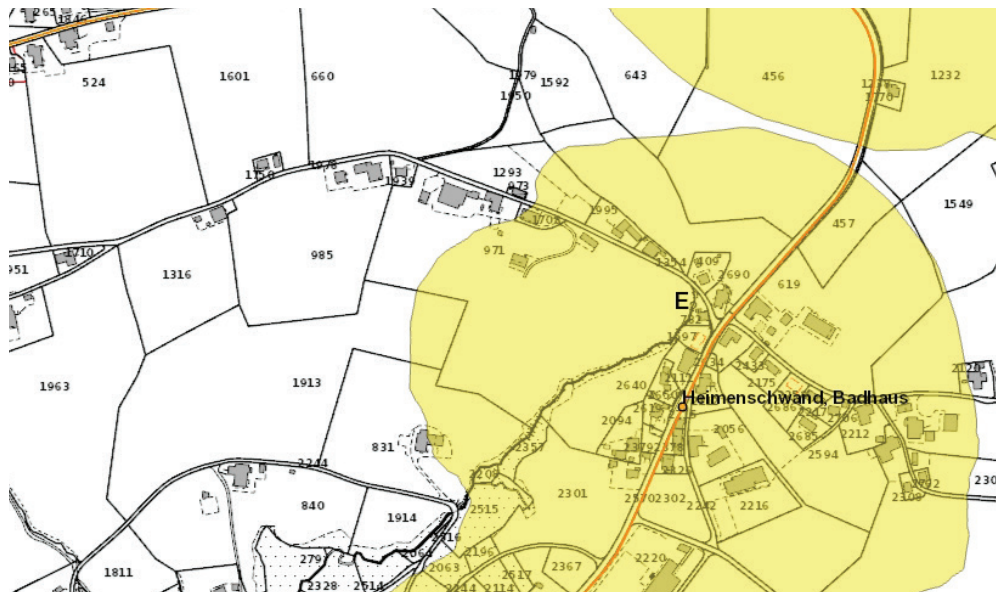
Wissibach mit Ufervegetation an der betroffenen Stelle, der Doppelmeter zeigt, dass die Ufervegetation problemlos innerhalb der 6.50m Platz findet, Aufnahme 12.8.2024



Wissibach mit Ufervegetation an der betroffenen Stelle, Aufnahme 12.8.2024

3.5 Erschliessung / öffentlicher Verkehr

Die einzuzonende Fläche liegt direkt am Badhaus und wird auch über diese Strasse erschlossen. Im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr liegt die gesamte Fläche in der ÖV-Güteklasse E.



ÖV-Güteklassen, Geoportal, konsultiert am 4.5.2023

4. PLANERLASSVERFAHREN

Es wird das ordentliche Planerlassverfahren durchgeführt.

4.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. November 2021 bis zum 20. Dezember 2021 statt. Zur Gartenbauzone gingen keine Eingaben ein.

4.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht vom 15. März 2024 formuliert folgende (inhaltliche) Genehmigungsvorbehalte:

- Gewässerraum: Da der Gewässerraum noch nicht definitiv festgelegt ist, kann die Zonenplanänderung ohne Beurteilung der Qualität und Ausdehnung der Ufervegetation nicht abschliessend genehmigt werden.

Reaktion Gemeinde: Die Teilrevision der Ortsplanung, welche auch die Ausscheidung der Gewässerräume beinhaltet, wurde von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2024 beschlossen. Die Genehmigung läuft. Da im Vorprüfungsbericht zur Teil-OPR vom 23. Oktober 2023 formuliert zum Wissibach keinen Genehmigungsvorbehalt (siehe Ausführungen diesbezüglich in Kapitel 3.4). Die Gemeinde geht davon aus, dass der Gewässerraum des Wissibach somit genehmigungsfähig ist.

- Fruchtfolgefläche: Die Ausführungen im Erläuterungsbericht, wonach das Areal nicht der FFF zugeordnet sei, ist nicht korrekt.

Reaktion Gemeinde: Dieser Vorbehalt wird nicht verstanden. Eine Überprüfung der FFF im Geoportal zeigt deutlich, dass das einzuzonende Areal nicht der FFF zugeordnet ist.

Damit ist die Planung "Gartenbauzone" genehmigungsfähig und kann öffentlich aufgelegt werden.

4.3 Öffentliche Auflage

folgt [...]

4.4 Genehmigung

folgt [...]

